

T2025G07-G 地块监管协议

甲方：厦门市同安区人民政府

乙方：

乙方已竞得坐落于同安区 12-13 新美片区梧侣路与同宏路交叉口西北侧地块(编号：T2025G07-G，下称“本项目”)国有建设用地使用权，现甲、乙双方就本项目相关义务约定如下：

一、转让要求

乙方应整体自持本项目，不得转让、不得分割抵押。乙方因经营不善无法维系或整体抵押处置、清算、破产、迁出园区等情形，确需转让国有建设用地使用权的，或乙方无法完成低效用地整改的，由甲方回购。土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。

二、开发建设要求

(一) 开竣工要求

本项目应在土地交付之日起 9 个月内开工；开工之日起 24 个月内完成项目建设并完成所有验收；在完成所有验收后 6 个月内投产。

乙方应根据本地块出让合同的约定，在地块建设项目开工和竣工后 5 个工作日内，向出让人进行申报。甲方将配合出让人对项目开竣工进行监管。

(二) 环保要求

1. 本项目应合理建设布局，确保生产单元布局符合《厦门市生态环境准入清单》及其实施细则要求，在居住区 100

米范围内禁止设置废气排放、高噪声的工艺。

2. 本项目开工建设前应根据《厦门市建设项目环境影响评价与排污许可综合管理名录》办理相关环评手续，对本项目具体意见以环境影响评价文件为准。

3. 乙方开发建设本项目应遵守所在片区的区域环评即《厦门市环境保护局关于同安工业集中区项目环境影响报告书的批复》(厦环监〔2005〕65号)，在项目开工建设前依法向厦门市生态环境局报批环评审批手续。若环评手续无法获得生态环境部门批准，乙方同意出让人无偿收回竞得地块国有建设用地使用权及地上建筑物，并无息退还乙方已缴纳的除土地出让合同定金以外的土地出让价款，土地出让合同定金不予退还，由此造成的损失由乙方自行承担。

三、运营要求

(一) 固定资产投资要求：本项目投资强度不低于 11690 万元/公顷（土地面积），固定资产投资总额不低于人民币 50000 万元。自本项目土地出让合同约定的投产时间后一年内，本项目用地范围内的固定资产投资总额、投资强度未达到上述要求的，乙方应向甲方支付违约金，违约金以本项目国有建设用地使用权出让价款为基数，按照实际差额部分占约定总额的比例计算。甲方并可要求乙方继续履约。

(二) 土地产出率要求：本项目年均土地产出率不低于人民币 23380 万元/公顷（土地面积）。土地出让合同约定的投产时间后第二个完整会计年度，乙方在本项目用地范围的年土地产出率未达到上述要求的，乙方应向甲方支付违约金，违约金以本项目国有建设用地使用权出让价款为基数，按照实际差额部分占约定额的比例计算[违约金=(约定产出

率-实际产出率)÷约定产出率×土地出让总价]，并于考核结束后一个季度内支付完毕。若乙方未按期支付，应从次月按银行同期贷款市场报价利率（LPR）标准缴交逾期缴交违约金期间的利息。

（三）税收要求：在本项目用地范围内，自土地出让合同约定的投产时间下一年度起，乙方连续五个完整会计年度在厦门市同安区缴纳的税收总额不低于人民币 16000 万元（年地均税收不低于 748 万元/公顷，不含关税和房地产相关税收，以税务部门出具的纳税证明为准）。五年考核期间，每年结束时需分别累计完成五年纳税考核总额的 5%、15%、40%、70%、100%。

若乙方未完成年度纳税承诺额，应在每个考核年度完成后的下一个年度的第一季度内向甲方缴交上一年度实际纳税额与承诺纳税额差额部分等额的违约金。五年考核期限结束时，若乙方在考核期间累计缴纳的税收总额达到考核总额目标的，甲方将在考核期限完成后下一个年度的第一季度内无息退还乙方缴纳的违约金。违约金收入按照市区财政体制进行分配。

（四）上述条款甲方授权厦门市同安区科技和工信商务局负责监管。若乙方未能履行本协议第三条第（一）至（三）项相关约定内容，甲方将保留通过法律途径等手段予以追责的权利，同时记入信用档案，推送至厦门市同安区社会信用管理系统。

四、股权限制要求

乙方可在厦门市同安区注册成立全资子公司(或以其自身作为项目公司)负责开发建设本项目。甲方负责对项目持

有期间项目公司股权和上一层级企业股东变化情况实施监管。未经甲方批准，乙方不得采取任何形式质押、赠与、出售或转让该项目公司的全部或部分股份。

五、改变用途或违反监管协议收回条款

本宗地只能作为 100102 二类工业用地（工业厂房及附属设施），产业类型为计算机、通信和其他电子设备制造业——电子元件及电子专用材料制造（行业代码 398），不允许乙方擅自改变用途功能和产业类型（包括不得擅自改变土地用途和建筑功能，不得擅自加层、插层等改变建筑内部结构）。若乙方出现擅自改变土地用途、建筑功能或产业类型的情况，出让人及相关职能部门有权要求乙方限期整改。乙方逾期不整改或整改不到位的，出让人有权依据乙方的违约情形解除合同并收回全部用地。出让人收回用地时土地使用权收回价格按原出让价格结合土地剩余使用年限核定（需扣除土地出让合同定金部分，且不计利息），该宗地内已建的建筑物、构筑物及其附属设施一并收回且不予补偿，出让人还可要求乙方清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。其中，建筑物、构筑物及其附属设施依法应当没收的，按照法律政策规定执行。

六、配建宿舍型保障性租赁住房要求

（一）本地块内宿舍型保障性租赁住房的转让要求、租赁监管等事项应遵守《厦门市产业园区利用自有用地建设宿舍型保障性租赁住房实施办法》（厦资源规划规〔2021〕13号）及《厦门市保障性租赁住房项目认定和管理操作细则》（厦房租赁〔2023〕14号）文件要求。宿舍型保障性租赁住房项目须按规定办理整体产权、整体持有、整体抵押，未经

厦门市人民政府批准不得转让；确需转让的，甲方依法依规享有优先购买权。

（二）甲方和住建、资源规划、市场监管、城管执法等部门依职责加强对宿舍型保障性租赁住房项目的全链条监管，对发现的违法违规违约行为依法进行处置。

（三）宿舍型保障性租赁住房的房源、租赁合同应当在住建部门所属的厦门市住房租赁交易服务系统备案。租金应当接受政府指导，租金标准按低于同地段同品质的市场租赁住房评估租金执行。

甲方负责对宿舍型保障性租赁住房租赁对象的监管，原则上以本企业员工或者同一产业园区内企业员工租住为主。剩余房源可面向社会出租。

甲方会同住建部门加强对宿舍型保障性租赁住房租赁合同约定租期、一次收取租金和押金、续租等租赁行为的监管。

七、争议处理及送达

本协议履行过程中若发生争议的，双方应友好协商处理，协商不成的，可提请有管辖权的人民法院裁决。

八、本协议自双方签字盖章之日起生效。

九、本协议壹式捌份，双方各执壹份，厦门市自然资源和规划局、厦门市自然资源资产发展中心、厦门市自然资源和规划局同安分局、厦门市同安区科技和工信商务局、厦门市同安区招商中心、厦门市同安区企业发展服务中心各执壹份。

（以下无正文）

(本页无正文)

甲方（盖章）：厦门市同安区人民政府
法定代表人或委托代理人：

乙方（盖章）：
法定代表人或委托代理人：

签订日期： 年 月 日（注：为成交之日起七个工作日）